

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO IN MILANO VIA ANELLI N° 6

ART. 1°

Ciascun condomino si obbliga in via legale per la porzione di stabile acquistata, tanto in proprio che per i propri eredi e successori ed aventi causa, in via tra tutti solidale ed indivisibile ad osservare il presente regolamento e tutti quelli e eventuali altri, modifiche o disposizioni che, nell'interesse comune, venissero dalla legale Assemblea dei Condomini deliberati, fermi restando i diritti acquisiti da ciascun condomino in base al contratto di acquisto.

ART. 2°

Sono comuni pro-indiviso fra i condomini e dovranno restare indivisi al servizio di tutte le porzioni di proprietà particolare, esclusa ogni rinuncia:

- a) l'area tutta quanta è determinata dai confini dello stabile con le pubbliche vie e proprietà particolari;
- b) l'androne principale di ingresso allo stabile e quello carraio immettente al cortile;
- c) il cortile il cui uso è riservato al solo transito;
- d) lo spazio sistemato a giardino lungo la facciata stradale dell'edificio, dal quale è diviso da una intercapedine della larghezza di mt. 1,50;
- e) lo spazio ed intercapedine esistente nel perimetro esterno ed interno dell'edificio nonchè l'accesso alle cantine;
- f) il locale ad uso portineria;

- g) l'alloggio del portiere posto al piano rialzato con annessa  
cantina;
- h) gli accessi, il vano delle scale e dell'ascensore, le scale,  
i vani e corridoi di accesso ai sotterranei, le fondazioni,  
i muri maestri (divisori sino alle mezzarie) le coperture  
del tetto;
- i) i locali nel cantinato per le installazioni (caldaia del ri-  
scaldamento centrale, deposito combustibile, ascensore, con-  
tatori, ecc.);
- l) i vani per immondezzai;
- m) impianto con macchinari ed installazioni per ascensore;
- n) impianto centrale di riscaldamento, con caldaia funzionante  
a gasolio; *colonna*
- o) la rete di distribuzione (tubazioni e rubinetterie) dell'ac-  
qua potabile, del gas, del riscaldamento, le condutture e-  
lettriche della luce, forza industriale e dei campanelli  
(per la parte comune dell'impianto) le canne fumarie, le con-  
dutture di smaltimento scarico ed i citofoni;
- p) l'impianto completo dell'acqua potabile, gli idranti e l'im-  
pianto estinzione incendi, e tutto quanto altro venisse suc-  
cessivamente, per la legale delibera d'assemblea, designato  
di proprietà comune.

ART. 3°

L'alienazione, l'ipoteca, il sequestro di un piano o di una fra-  
zione di esso, si intendono estesi di diritto alla quota delle

parti comuni relative ad esso piano o frazione.

ART. 4°

I condomini sono investiti di tutti i privilegi della proprietà, ma i singoli nel comune interesse, nel godimento delle porzioni di stabile si obbligano per sé ed aventi causa, eredi e successori, nonché locatari, al rispetto dei seguenti patti:

è fatto divieto ai proprietari singoli anche per i loro affittuari:

a) ogni godimento che possa arrecare pericolo di danno allo stabile ed agli abitanti di esso e di disturbare per effetto di rumori, esalazioni o simili, per ragioni di ordine morale od altre contrarie al decoro ed al carattere della casa destinata prevalentemente ad uso abitazioni civili.

L'uso delle autorimesse verrà disciplinato da apposito regolamento da redigere a cura dell'amministratore e da approvare dai condomini, con obbligo per gli utenti della sua osservanza ed adozione delle norme d'uso prescritte dalle competenti autorità.

b) di destinare gli alloggi ed i locali della casa ad uso officina, sanatorio, gabinetti di cure per malattie infettive e contagiose, a scuole particolarmente di canto, di musica e di ballo, a locande di qualsiasi genere ed in generale ad usi che possono turbare la tranquillità dei condomini o siano contrari alla igiene e decoro dell'edificio.

c) di tenere cani od altri animali.

d) di portare varianti all'immobile, che possano pregiudicarne la simmetria, l'estetica, la solidità e sicurezza, ogni altra variante nonché la introduzione di installazioni od impianti che comunque possano avere attinenza con la struttura organica, la stabilità ed aspetto esterno dell'edificio, dovrà riportare l'approvazione della assemblea dei condomini.

L'esposizione di insegne, targhe od altri mezzi pubblicitari dovrà essere preventivamente autorizzata dall'assemblea.

e) di occupare in qualsiasi modo ed anche temporaneamente per uso che non sia di interesse comune, i locali, aree, spazi di ragione comune.

f) se i condomini intendono apportare modifiche interne nei loro appartamenti od introdurre installazioni od impianti particolari, dovranno darne subito avviso all'amministratore. Dovranno inoltre, nel fare eseguire tali opere autorizzate, procurare la minima molestia agli altri condomini. Intendendo affittare vuoti od ammobiliati tutti od in parte i locali di loro proprietà, dovranno tener presente che la destinazione non contrasti con le norme del presente regolamento e dovranno di ciò assumere ogni responsabilità, obbligandosi inoltre a far osservare dall'inquilino, il presente regolamento. In entrambi i casi suddetti, l'amministratore deve essere preavvisato e darne o meno accettazione dopo aver esperite le indagini del caso. I condomini e loro inquilini debbono inoltre osservare il regolamento della casa che verrà re-

9

datto dall'Amministratore. Il condomino che vuole alienare la sua porzione di proprietà è tenuto a darne preventiva comunicazione all'amministratore.

ART. 5°

L'amministrazione, la sorveglianza dello stabile, le spese comuni sono affidate ad un amministratore in persona anche estranea ai condomini, che dura in carica un anno, con tutte le attribuzioni di legge. Qualora l'amministratore fosse dimissionario o revocato, la sua gestione avrà termine con la consegna dei conti e documenti al successore e ciò dovrà avvenire entro un mese dalla nuova nomina. Se tale nomina dovesse subire ritardo, la consegna dovrà essere fatta ai consultori del condominio, nel termine suddetto.

ART. 6°

I condomini per deliberare ai sensi di legge sugli argomenti riguardanti l'esercizio e la gestione dei servizi comuni, per ricevere il conto dell'amministratore, si riuniranno in assemblea ordinaria ogni anno non oltre quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio e verranno convocati a cura dell'amministratore con lettera raccomandata postale, spedita almeno cinque giorni liberi prima della riunione. Essi procederanno tenendo presenti le disposizioni di legge:

- a) alla nomina e retribuzione dell'amministratore, con le attribuzioni previste dall'art. 5 del presente regolamento e di due consultori, scelti tra i condomini. I consultori ne

controllano l'operato riferendone all'assemblea ed hanno la precipua funzione di conciliare le eventuali vertenze tra i condomini.

- b) alla nomina del Presidente e del Segretario dell'assemblea.
- c) all'esame ed approvazione del rendiconto che si chiude al 31 dicembre di ogni anno, tuttavia l'amministratore è autorizzato a ritardare la compilazione del rendiconto per eliminare eventuali residui di competenza dell'esercizio scaduto e per un periodo di tempo non superiore a mesi tre.

#### ART. 7°

Per le deliberazioni dell'assemblea, ogni condomino avrà tanti voti quanti sono i millesimi di sua proprietà. Tali millesimi come in fine al presente regolamento rappresentano i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei condomini ragguagliati a quello dell'intero edificio. L'assemblea, secondo le disposizioni di legge è regolarmente costituita, quando sono presenti tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio espresso in millesimi ed i due terzi in numero dei componenti il condominio. Sono valide le deliberazioni adottate da un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, viene rinviata in seconda convocazione il giorno successivo a quello della prima e non oltre 10 giorni dalla medesima. Le deliberazioni sono valide se riportano un numero di voti che rappresentino un ter-

zo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore dell'edificio espresso in millesimi. Le deliberazioni che concernono costruzioni dell'edificio, spese o riparazioni straordinarie di notevole entità, la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive riguardanti materia che esorbiti dai poteri dell'amministratore, devono sempre essere prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo. Le opere che hanno per oggetto le innovazioni previste dagli artt. 1120 e 1121 del Codice Civile, devono essere sempre deliberate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare se non consti che tutti i condomini siano stati invitati per lettera raccomandata postale. Dalle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario da trascriversi nel registro di cui all'art. 1129 del Codice Civile, inviandone copia in piego raccomandato postale a tutti i condomini. Ogni condomino può intervenire all'assemblea a mezzo di rappresentante, che non sia amministratore, munito di regolare delega. Ciascun condomino all'assemblea non potrà rappresentare più di quattro condomini.

ART. 8°

L'amministratore dieci giorni prima dell'assemblea ordinaria invierà in piego raccomandato postale a tutti i condomini il rendiconto della propria gestione chiusa al 31 dicembre e ter-

rà a disposizione nel proprio ufficio per visione dei condomini, i documenti relativi sino al giorno dell'assemblea.

ART. 9°

L'assemblea verrà convocata in sessione straordinaria con le norme vigenti per l'assemblea ordinaria ogni qual volta i condomini, i consultori o l'amministratore lo ritengano necessario per deliberare su argomenti urgenti e straordinari o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta all'amministratore i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione mediante avviso agli altri condomini, ai consultori ed all'amministratore con indicazione dell'ordine del giorno e da notificarsi almeno cinque giorni prima a mezzo raccomandata postale. In mancanza dell'amministratore e dei consultori, l'assemblea tanto ordinaria che straordinaria può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino con le norme di cui sopra. L'assemblea è legalmente costituita senza formalità di convocazione quando vi partecipino tutti i condomini, l'amministratore ed i consultori.

ART. 10°

L'amministratore ha la facoltà di ispezionare l'interno degli appartamenti o farli ispezionare da suoi incaricati muniti di regolare mandato per eseguire lavori di interesse generale, nonchè per accertarsi del buon funzionamento delle conduttore ed impianti comuni. Nel valersi di queste facoltà l'amministrato-

re avrà riguardo alla natura ed al carattere di urgenza del lavoro in relazione al minimo disturbo possibile da arrecarsi agli abitanti dei locali stessi.

#### ART. 11°

Nei limiti delle attribuzioni stabilite con l'art. 5 del presente regolamento l'amministratore ha la rappresentanza dei condomini e può agire in giudizio sia contro i condomini stessi che contro terzi. L'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualsiasi azione concernente le parti comuni dell'edificio ed a lui sono notificate le ordinanze delle autorità amministrative. Qualora la citazione od ordinanza abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni. Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, i condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza, l'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

#### ART. 12°

L'amministratore per fronteggiare le spese verrà provvisto di fondi da tutti i condomini nella cifra che verrà stabilita in assemblea. All'uopo compila un preventivo delle spese per l'e-

esercizio annuale ed un prospetto di ripartizione tra i condomini in base ai millesimi di proprietà. Tale prospetto sottoposto ed approvato dall'assemblea dei condomini diviene esecutivo e ciascun condomino è tenuto a versare la propria quota in due rate anticipate alle scadenze fissate nel prospetto stesso, anche nel caso che le singole proprietà fossero disabitate o non godute e in ogni modo sempre salvo conguaglio. Per la riscossione dei contributi suddetti, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo anche in caso di opposizione. Chi subentra per qualsiasi titolo nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed al precedente.

ART. 13°

Nel caso di inadempimento al pagamento dei contributi, fermo restando quanto previsto nel precedente articolo, trascorsi trentun giorni dalla scadenza della rata di pagamento il condomino inadempiente sarà tenuto al pagamento di una penalità di ritardo in misura del 25 (venticinque) per cento dell'importo capitale, spese ed interessi dovuti. Detta penalità potrà essere ridotta di un terzo qualora il condomino effettuasse il pagamento prima dell'inizio degli atti legali. Per le infrazioni al regolamento di condominio potrà essere applicata una sanzione pecuniaria, senza pregiudizio per eventuali maggiori responsabilità del trasgressore. L'applicazione delle penalità e sanzioni verrà stabilita di concerto tra l'amministratore ed i consultori,

ed i relativi proventi saranno attribuiti al fondo spese straordinarie.

ART. 14°

Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e riparazioni necessarie per evitare danni alla proprietà degli altri condomini ed alle parti comuni.

I condomini convengono di gestire in comune:

- a) l'amministrazione dello stabile di sua manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) i servizi di acqua potabile, di riscaldamento centrale, l'esercizio ascensori, l'illuminazione comune, il servizio di portierato, le imposte e tasse afferenti le porzioni di stabile comune, il servizio fognatura, di raccolta immondizie, ecc. ecc.;
- c) resta precisato che le spese conseguenti a perdita e rottura di scarichi su colonne comuni, saranno ripartite in millesimi fra i proprietari dei locali serviti da dette colonne.

ART. 15°

L'assunzione ed il licenziamento del portiere saranno effettuati dall'amministratore su deliberazione dell'assemblea dei condomini.

ART. 16°

I limiti normali del periodo di riscaldamento si intendono dal 1° novembre al 31 marzo successivo, salvo deliberazione diver-

sa dell'assemblea ed il calorifero dovrà funzionare con una temperatura interna di + 16° con un minimo esterno di - 5°.

ART. 17°

Le spese comuni saranno ripartite come segue:

- a) quelle di interesse generale, come l'assegno dell'amministratore, il salario del portiere, la illuminazione, la fognatura, l'acqua potabile, la tassa immondizie, le assicurazioni, ecc., le riparazioni ordinarie e straordinarie delle parti comuni e degli impianti, la manutenzione generale, le nuove opere e tutto quanto altro avvenisse adottato per deliberazione dell'assemblea, saranno ripartite fra tutti i condomini proporzionalmente nella misura dei millesimi di proprietà secondo l'art. 20 della voce "Spese generali".
- b) quelle per la manutenzione e ricostruzione delle scale secondo gli artt. 1123, 1124 del Codice Civile, secondo i millesimi della tabella dell'art. 20 della voce "Scale"
- c) quelle per l'esercizio e manutenzione ordinaria dell'ascensore, con analogo criterio, secondo la tabella dell'art. 20 alla voce "Ascensori".
- d) quelle per il riscaldamento e l'ordinaria manutenzione dell'impianto e relativo esercizio saranno suddivise in base alle cubature degli ambienti, giusta la tabella dell'art. 20 alla voce "Riscaldamento".
- e) le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai saranno sostenute in parti eguali dai

proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, secondo le norme dell'art. 1125 del Codice Civile.

ART. 18°

Ogni controversia fra i condomini e fra questi e l'amministratore avente per oggetto l'interpretazione e l'esecuzione delle norme di legge e del presente regolamento, circa i diritti e doveri dell'amministratore, dovrà essere dalle parti sottoposta al giudizio dei Consultori che cercheranno quali arbitri amichevoli compositori di conciliare e definire le controversie, ed in difetto presenteranno un loro giudizio alle parti le quali, potranno accettarlo od in caso contrario portare la vertenza alla cognizione del Pretore.

ART. 19°

Per ogni effetto legale e contrattuale del presente regolamento, il domicilio dei condomini si intende eletto in Milano, nella casa da lui abitata ed in caso contrario presso il portiere dello stabile di Via Anelli n° 6.

Per ogni procedimento giudiziale viene eletto il Foro di Milano.

Per tutto quanto non contemplato nel presente regolamento si fa riferimento alle norme di legge regolanti la materia del condominio.

ART. 20°

Il valore dello stabile viene determinato nei millesimi della colonna "Valori della proprietà" con l'abbreviazione "V.P."

del seguente prospetto.

Le spese generali nella colonna "S.G."; quelle per la manutenzione e ricostruzione scale nella colonna "SC."; quelle per l'esercizio e manutenzione ascensori nella colonna "ASC." ed infine le spese di esercizio del riscaldamento nella colonna "MC. RISC."

firmato: Guido Romanini

Luigi Martoni

Angelo Barbieri

Michele Zanuso, notaio.

allegato "C" all'Atto Dr. Michele Zanuso Rep. 19876/3110 del  
19/4/1955 - Registrato a Desio 21/4/1955 n° 4119 Vol. 130.